

Borup Kemi Holding A/S

Bækgårdsvej 53, 4140 Borup

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 10 28 53 80

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 29. april 2019

dirigent: André Willers-Madsen

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance pr. 31. december 2018	9
Noter til årsrapporten	12
Egenkapitalopgørelse	11
Anvendt regnskabspraksis	17

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Borup Kemi Holding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Borup, den 24. januar 2019

Direktion

André Willers-Madsen

Bestyrelse

André Willers-Madsen

Jacob Schilling

Jane Hvergel Kryger

Vagn Sanggaard Jakobsen
formand

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Borup Kemi Holding A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Borup Kemi Holding A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Ringsted, den 6. marts 2019

Ecovis Danmark
statsautoriseret revisionsinteressentskab
CVR-nr. 28 93 95 23

Preben Pedersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne27702

Kurt Bülow
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne3112

Selskabsoplysninger

Selskabet	Borup Kemi Holding A/S Bækgårdsvej 53 4140 Borup CVR-nr.: 10 28 53 80 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018 Stiftet: 10. maj 1986 Hjemsted: Køge
Bestyrelse	André Willers-Madsen Jacob Schilling Jane Hvergel Kryger Vagn Sanggaard Jakobsen, formand
Direktion	André Willers-Madsen
Revision	Ecovis Danmark statsautoriseret revisionsinteressentskab Nørregade 6B 4100 Ringsted
Advokat	Ladefoged Advokatfirma Møllegade 7 4100 Ringsted
Pengeinstitut	Danske Bank Erhverv Torvet 6 4100 Ringsted
Koncernregnskab	Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet Borup Kemi Invest A/S

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.	t.kr.
Hovedtal					
Bruttofortjeneste	9.605	9.363	9.040	8.540	8.485
Resultat af ordinær primær drift	8.025	6.292	6.838	6.196	6.049
Resultat af finansielle poster	-2.227	3.020	2.736	5.890	3.341
Årets resultat	4.595	7.243	7.396	9.249	7.754
Balance					
Balancesum	132.408	135.288	136.232	135.137	132.270
Egenkapital	82.066	80.348	78.920	71.482	67.053
Nøgletal					
Afkastningsgrad	6,1%	4,7%	5,1%	4,6%	9,6%
Soliditetsgrad	62,0%	59,4%	57,9%	52,9%	50,7%
Forrentning af egenkapital	5,7%	9,1%	9,8%	13,4%	11,8%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens anbefalinger og vejledning. Der henvises til definitioner i afsnittet for anvendt regnskabspraksis.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at investere i ejendomme som anvendes af Borup Kemi I/S og være interessent i Borup Kemi I/S, hvis formål i det væsentligste består i produktion og afsætning af husholdningskemikalier og handelsvarer til dagligvaresektoren, byggemarkeder, plantecentre, farvehandlere og materialister, som de væsentligste kunder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 4.595.282, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 82.065.927.

Virksomhedens forventede udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Selskabet forventer et positivt resultat i 2019 på et lidt højere niveau end i 2018.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Selskabets resultat og økonomiske udvikling har ikke udviklet sig helt tilfredsstillende i 2018, hvilket skyldes et dårligere resultat i dattervirksomheden, Borup Kemi I/S, end forventet.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Bruttofortjeneste		9.604.861	9.363.134
Administrationsomkostninger		-1.579.907	-3.071.578
Resultat af ordinær primær drift		8.024.954	6.291.556
Andre driftsindtægter		0	18.837
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer		8.024.954	6.310.393
Værdireguleringer af investeringsaktiver		80.334	56.540
Resultat før finansielle poster		8.105.288	6.366.933
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		-1.159.707	4.012.369
Finansielle indtægter		0	97
Finansielle omkostninger		-1.067.135	-992.718
Resultat før skat		5.878.446	9.386.681
Skat af årets resultat	2	-1.283.164	-2.143.452
Årets resultat		4.595.282	7.243.229
Foreslået udbytte		3.000.000	3.000.000
Årets henlæggelse til andre reserver		62.661	42.101
Overført resultat		1.532.621	4.201.128
		4.595.282	7.243.229

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Investeringsjendomme	3	92.850.470	92.770.136
Materielle anlægsaktiver		92.850.470	92.770.136
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	4	39.404.828	42.442.163
Finansielle anlægsaktiver		39.404.828	42.442.163
Anlægsaktiver i alt		132.255.298	135.212.299
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	75.493
Periodeafgrænsningsposter		153.000	0
Tilgodehavender		153.000	75.493
Omsætningsaktiver i alt		153.000	75.493
Aktiver i alt		132.408.298	135.287.792

Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		545.000	545.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver		27.913.034	27.850.373
Overført resultat		50.607.893	48.952.900
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.000.000	3.000.000
Egenkapital		82.065.927	80.348.273
Hensættelse til udskudt skat		18.087.763	17.659.887
Hensatte forpligtelser i alt		18.087.763	17.659.887
Gæld til realkreditinstitutter		16.321.579	0
Kreditinstitutter		8.718.237	28.540.046
Langfristede gældsforpligtelser	5	25.039.816	28.540.046
Gæld til realkreditinstitutter	5	1.942.243	0
Kreditinstitutter	5	3.229.746	4.779.507
Gæld til tilknyttede virksomheder		230.674	1.096.014
Selskabsskat		855.288	1.942.747
Anden gæld		956.841	921.318
Kortfristede gældsforpligtelser		7.214.792	8.739.586
Gældsforpligtelser i alt		32.254.608	37.279.632
Passiver i alt		132.408.298	135.287.792
Medarbejderforhold	1		
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Nærtstående parter og ejerforhold	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	545.000	27.850.373	48.952.900	3.000.000	80.348.273
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	122.372	0	122.372
Årets resultat	0	62.661	4.532.621	3.000.000	7.595.282
Foreslået udbytte	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2018	545.000	27.913.034	50.607.893	3.000.000	82.065.927

	Virksomheds- kapital	Reserve for dagsværdi på investerings- aktiver	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regn- skabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2017	545.000	27.808.272	44.567.110	6.000.000	78.920.382
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-6.000.000	-6.000.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	0	184.662	0	184.662
Årets resultat	0	42.101	7.201.128	3.000.000	10.243.229
Foreslået udbytte	0	0	-3.000.000	0	-3.000.000
Egenkapital 31. december 2017	545.000	27.850.373	48.952.900	3.000.000	80.348.273

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
1 Medarbejderforhold		
Lønninger	<u>1.515.000</u>	<u>1.353.785</u>
	<u>1.515.000</u>	<u>1.353.785</u>
Lønninger er omkostningsført under følgende poster:		
Administrationsomkostninger	<u>1.515.000</u>	<u>1.353.785</u>
	<u>1.515.000</u>	<u>1.353.785</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
Ifølge årsregnskabslovens § 98 B stk. 3, er vederlaget til direktionen udeladt.		
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	855.288	1.942.747
Årets udskudte skat	427.876	136.617
Regulering af skat vedrørende tidligere år	<u>0</u>	<u>64.088</u>
	<u>1.283.164</u>	<u>2.143.452</u>
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% skat af årets resultat før skat	1.293.258	2.065.070
Skatteeffekt af:		
Skat ikke fradragsberettigede omkostninger og ikke skattepligtige indtægter	-10.095	14.294
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	64.088
Afstemning	<u>1</u>	<u>0</u>
	<u>1.283.164</u>	<u>2.143.452</u>

Noter

3 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investeringsejendomme
Kostpris 1. januar 2018	57.064.528
Kostpris 31. december 2018	57.064.528
Værdireguleringer 1. januar 2018	35.705.608
Årets værdireguleringer	80.334
Værdireguleringer 31. december 2018	35.785.942
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	92.850.470

Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabet har i alt 5 ejendomme beliggende i Borup.

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på ledelsens forventede nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

For udlejede arealer er medtaget den faktiske lejeindtægt, og for ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommene.

Vejet gennemsnit af anvendte diskonteringsfaktor ved værdiansættelsen af investeringsejendomme udgør 9,55%. Der er anvendt samme diskonteringsfaktor på alle ejendomme, da der er tale om helt ensartede ejendomme.

Noter

	2018	2017
	kr.	kr.
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Værdireguleringer 1. januar 2018	42.442.163	42.245.132
Årets resultat	-1.159.707	4.012.369
Udbytte modtaget	-2.000.000	-4.000.000
Årets regulering af sikringsinstrumenter til dagværdi	122.372	184.662
Værdireguleringer 31. december 2018	39.404.828	42.442.163
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018	39.404.828	42.442.163

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Borup Kemi I/S	Køge	67%	59.107.233	-1.736.378

5 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018	2017
	kr.	kr.
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	8.461.999	0
Mellem 1 og 5 år	7.859.580	0
Langfristet del	16.321.579	0
Inden for et år	1.942.243	0
	18.263.822	0

Noter

5 Langfristede gældsforpligtelser (Fortsat)

	2018	2017
	kr.	kr.
Kreditinstitutter		
Efter 5 år	824.403	19.444.081
Mellem 1 og 5 år	7.893.834	9.095.965
Langfristet del	<u>8.718.237</u>	<u>28.540.046</u>
Inden for et år	1.908.528	2.420.675
Øvrig kortfristet gæld til kreditinstitutter	1.321.218	2.358.832
Kortfristet del	<u>3.229.746</u>	<u>4.779.507</u>
	<u>11.947.983</u>	<u>33.319.553</u>

6 Eventualposter mv.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning og hæfter derfor fra og med regnskabsåret 2013 delvist solidarisk og delvist subsidiært for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. januar 2013 ligeledes delvist solidarisk og delvist subsidiært for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber. Den subsidiære hæftelse udgør dog i begge tilfælde højst et beløb svarende til den andel af kapitalen i de pågældende selskaber, der ejes direkte eller indirekte af selskabet.

Sambeskatningen omfatter selskaberne Borup Kemi Holding A/S og Borup Kemi Invest A/S.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitutter er deponeret ejerpantebreve, nominelt kr. 21.000.000, i ejendommen Bækgårdsvej 55, 59, 67 og 71 med en bogført værdi pr. 31. december 2018 på kr. 65.359.959.

Borup Kemi Holding A/S hæfter solidarisk for Borup Kemi I/S.

8 Nærtstående parter og ejerforhold

Grundlag

Bestemmende indflydelse

Direktør Andre Willers-Madsen, Øksebjergvej 2, 4100 Ringsted

Charlotte Rosenkvist Willers-Madsen, Kenny Drews Vej 83, 04. th., 2450 København SV

Aktionær i moderselskabet Borup Kemi Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup.

Direktør og bestyrelsesmedlem i moderselskabet Borup Kemi Invest A/S.

Noter

8 Nærtstående parter og ejerforhold (Fortsat)

Transaktioner

Ejendommene udlejes til Borup Kemi I/S, der har uopsigelige lejeforpligtelser. Huslejeindtægten udgjorde i 2018 tkr. 10.358.

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af virksomhedskapitalen:

Borup Kemi Invest A/S, Bækgårdsvej 53, 4140 Borup

ConaxessTrade Denmark A/S, Transformervej 16, 2730 Herlev

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Borup Kemi Holding A/S for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, produktionsomkostninger samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Indtægter fra lejemål indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter omkostninger, herunder ejendomsskatter og forsikringer samt vedligeholdelse af ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration af selskabet, herunder omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler og kontoromkostninger samt afskrivninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Resultat af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

Skat af årets resultat

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede danske virksomheder. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2018 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder

Kapitalandele i måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Anvendt regnskabspraksis

Tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder samt joint ventures med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0. Har moderselskabet en retslig eller en faktisk forpligtelse til at dække virksomhedens underbalance, indregnes en hensat forpligtelse hertil. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke-afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Fortjeneste og tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Ved køb af nye tilknyttede virksomheder og associerede virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, hvorefter de nytilkøbte virksomheders aktiver og forpligtelser måles til dagsværdi på erhvervelsestidspunktet. Der indregnes en hensat forpligtelse til dækning af omkostninger ved besluttede omstruktureringer i den erhvervede virksomhed i forbindelse med købet. Der tages hensyn til skatteeffekten af de foretagne omvurderinger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i selskabets årsregnskab omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensættelser

Hensættelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender, henholdsvis anden gæld.

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Hoved- og nøgletaloversigt

Forklaring af nøgletal.

Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Gennemsnitlige aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$